

수원지방법원 여주지원 2024. 6. 11 선고 2023가단3324 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고(선정당사자) A

피 고 B

변 론 종 결 2024. 5. 14.

판 결 선 고 2024. 6. 11.

주 문

1. 피고는 원고(선정당사자) 및 선정자들에게 경기 양평군 C 임야 7,041㎡ 중,
가. 별지1 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’
부분 69㎡ 지상 세멘부럭조 슬레이트지붕 주택 및 같은 감정도 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을
순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 10㎡ 지상 컨테이너 창고를 각 철거하고,
나. 위 가.항 기재 토지를 인도하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가.항 및 피고는 원고(선정당사자, 이하 ‘원고’라고만 한다) 및 선정자들에게 별지2 도면

표시 17, 2, 3, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 9, 10, 12, 1, 17의 각 점을 차례로 연결하는 선내 토지 448㎡를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 선정자들(이하 ‘원고 등’이라고만 한다)은 2022. 3. 21. 경기 양평군 C 임야 7,041㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다.) 중 D의 지분 55/550 지분에 관하여 2021. 8. 15.자 상속을 원인으로 한 소유권이전등기(원고 15/550 지분, 선정자들 각 10/550 지분)를 마쳤다.

나. 원고 등은 이 사건 토지의 공유자들을 상대로 이 법원 2023가단677호로 부동산소유권이전등기 절차이행의 소를 제기하여 2023. 7. 5. 이 법원으로부터 이 사건 토지 중 448㎡에 관하여 2022. 11.

2. 공유물분할을 원인으로 하여 소유권이전등기절차를 이행하라는 원고 등 승소 판결을 선고받았고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

다. 피고는 1994. 11. 6.경 이 사건 토지 중 별지1 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 69㎡ 지상 세멘부력조 스테이트지붕 주택(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다) 및 같은 도면 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 10㎡ 지상 컨테이너 창고(이하 ‘이 사건 창고’라 하고, 이하 위 ‘ㄱ’ 부분 및 ‘ㄴ’ 부분을 통칭하여 ‘이 사건 계쟁 토지’라 한다)를 전 소유자 E으로부터 매수하여 점유하고 있다.

라. 한편, 이 사건 주택 및 창고(이하 ‘이 사건 주택 등’이라 한다)는 이 사건 토지와 F 소유의 경기 양평군 G 전 160㎡ 양쪽 토지에 걸쳐 건립되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1, 3, 8호증의 각 기재 및 영상, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 토지의 공유자로서 단독으로 보존행위로서 소유권에 기한

방해배제를 청구할 수 있고, 피고는 이 사건 주택 등을 소유함으로써 그 부지인 이 사건 계쟁 토지를 점유하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 계쟁 토지 지상에 설치된 이 사건 주택 등을 철거하고, 위 토지 부분을 인도할 의무가 있다(원고는 이 사건 토지 중 청구취지 기재 토지 448㎡의 인도를 구하고 있으나, 피고가 이 사건 계쟁 토지를 초과하여 위 토지 448㎡를 무단으로 점유하고 있다는 점에 관한 입증이 없는 한 위 부분 주장은 이유 없다).

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고의 지상권 내지 임차권 양수 주장에 대한 판단

이에 대하여 피고는 이 사건 주택 등을 전 소유자인 E로부터 매수할 당시 이 사건 토지의 소유자인 H에 대한 지상권 내지 임차권을 함께 양수하였고 그 후 H에게 매년 지료를 납부해 왔으므로, 이 사건 계쟁 토지에 관한 지상권자 또는 임차인의 지위에 있어 이 사건 계쟁 토지를 점유할 정당한 권원이 있다는 취지로 주장하나, 피고 주장 사실에 의하더라도 피고와 지상권설정계약 내지 임대차계약을 체결한 자는 H이고 달리 원피고 사이의 이 사건 계쟁 토지에 관한 지상권설정계약이나 임대차계약 체결 사실을 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로 피고의 위 항변은 이유 없다.

나. 피고의 법정지상권 내지 관습법상 지상권 주장에 대한 판단

피고는 이 사건 계쟁 토지에 관하여 이 사건 주택 등의 소유를 위한 민법 제366조의 법정지상권 내지 관습법상 지상권이 존재하므로, 2023. 12. 28.자 준비서면 송달로 이 사건 주택 등에 관한 지상물매수청구권을 행사한다는 취지로 항변한다.

그러나 민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시 동일인의 소유에 속하던 토지와 건물이 경매로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 건물의 소유자를 위하여 발생하는 것인데, 이 사건 토지와 이 사건 주택 등의 소유자가 동일인이었던 사실을 인정할 만한 증거가 없고, 나아가 관습법상 법정지상권은 동일인 소유이던 토지와 그 지상 건물이 매매, 증여 기타 적법한 원인으로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 경우를 전제로 인정되는 것인데(2022. 7. 21. 선고 2017다236749 전원합의체 판결 등 참조), 이 사건 토지와 이 사건 주택 등의 소유자가 동일인이었던 사실을 인정할

만한 증거가 없으므로 피고의 위 항변은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다. 피고의 소유권 남용 주장에 대한 판단

피고는, 피고 소유의 이 사건 주택 등이 미등기 건물인 점을 기화로 원고가 특별한 이용 목적도 없이 인도를 구하고 있고, 이 사건 주택 등이 일부라도 철거될 경우 건물로서의 효용이 상실될 우려가 있어 이로 인하여 피고에게는 생활근거를 잃는 회복하기 힘든 피해가 발생하므로 원고의 이 사건 주택 등 철거 주장은 권리남용에 해당한다는 취지로 주장한다.

살피건대, 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하며, 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2002다22083, 22090 판결 등 참조).

피고가 주장하는 사정들만으로는 원고의 청구가 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 원고에게 아무런 이익이 없는 경우에 해당한다거나, 객관적으로 사회질서에 위반된다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 청구가 권리남용에 해당한다고 볼 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

라. 피고의 점유취득시효 주장에 대한 판단

피고는 1994. 11. 6. 이 사건 주택 등의 전 소유자인 E으로부터 이를 매입하여 20년 이상 거주하였는바, 이 사건 계쟁 토지에 관하여 점유취득시효의 완성으로 그 소유권을 취득하였다는 취지로 주장한다.

살피건대, 민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우에 있어서 스스로 소유의 의사를 증명할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는

자에게 그 증명책임이 있다. 그런데 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지의 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적·객관적으로 결정되어야 하는 것이기 때문에 점유자가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 점유자가 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 사정, 즉 점유자가 진정한 소유자라면 통상 취하지 아니할 태도를 나타내거나 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 경우 등 외형적·객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에도 그 추정은 깨어진다고 보아야 할 것이다(대법원 1991. 11. 26. 선고 91다25437 판결, 1994. 11. 8. 선고 94다28680 판결, 1995. 3. 17. 선고 94다14445, 14452 판결, 1995. 11. 24. 선고 94다53341 판결 등 참조). 그러므로 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 증명된 경우에 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어졌다고 할 것이다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 등 참조).

피고 주장에 의하더라도 피고가 E으로부터 이 사건 주택 등을 매수할 당시 이 사건 주택 등이 원고 소유의 이 사건 계쟁 토지를 침범하여 건축된 점을 알고 매수한 점이 인정되므로, 이 사건 계쟁 토지에 관한 피고의 점유는 타주점유에 해당하므로 피고의 위 항변은 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

마. 소결론

따라서 피고는 이 사건 계쟁 토지 지상에 설치된 이 사건 주택 등을 철거하고, 이 사건 계쟁 토지를 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 장진영

선정자 명단

- 1. A
- 2. I
- 3. J
- 끝.

(별지1)

감 정 도

토지 소재	양평군
-------	--

현황 표시

범례	영칭
———	법정 지경선 (구조물영역선)
-----	건물 영역선
■	건물
●	현상이나

확대도면

지번(부호)	번호	면적(㎡)
[~]	1~12.1	69
[~]	13~15.13	10

감정인 : 지적기사

(별지2)

도면



